

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### Denumirea lucrarii

**Pensiune agroturistica**

#### Amplasament:

**Com. Harau, sat Barsau, FN, CF 62993 si CF 64202, jud. Hunedoara**

#### Beneficiar:

**MELNIC Doina Elena si MELNIC Teodor Constantin Amedeo**

#### Proiectant:

**Birou de arhitectura Pop Oliviu-Marius SRL**

#### Data elaborarii:

**Iulie 2022**

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

### 1.2.1. Solicitari ale temei – program

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului MELNIC Doina Elena si MELNIC Teodor Constantin Amedeo, obiectivul solicitat este construirea unei pensiuni agroturistice, pe un teren situat in extravilanul com. Harau, sat Barsau, FN, avand o suprafata de 2287,00 mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Folosinta actuala a imobilului este teren arabil extravilan.

Pentru zona unde va fi amplasata constructia nu au fost intocmite alte documentatii de urbanism sau programe de dezvoltare.

Constructia propusa se armonizeaza cu modul de dezvoltare a zonei – zona de locuire de tip rural, prin regimul de inaltime redus ( P+E+M ). Cladirea propusa va avea functiunea de pensiune agroturistica, se integreaza in zona studiata, zona fiind in plina dezvoltare. Se propune o platforma semicarosabila si imprejmuirea proprietatii.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

La baza intocmirii Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat in extravilanul com. Harau, sat Barsau, FN, CF 62993 si CF 64202, s-au avut in vedere cerintele cuprinse in Avizul de oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Hunedoara - Institutia Arhitectului Sef .

La comanda beneficiarului s-au realizat studii topografice (ridicare topografica actualizata), documentatie faza PUZ, precum si studiu geotehnic pentru a determina geomorfologia terenului.

Documentatia, faza PUZ, a fost elaborata pentru o suprafata de 2287,00 mp.

#### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.-ul

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

#### 1.3.3. Date statistice

Nu exista.

#### 1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii de dezvoltare urbanistica a zonei

Nu este cazul.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul studiat cu suprafata de 2287,00 mp este situat in extravilanul com. Harau, sat Barsau, la limita UAT soimus cu UAT Harau, pe un drum de exploatare ramificat din DJ 761.

Accesul la teren se face de pe un drum de exploatare.

Lotul studiat are ca vecinatati:

- la nord - proprietate particulara si cale de acces;
- la vest – drum de exploatare acces ;
- la sud – proprietate particulara;
- la est – proprietate particulara.

Terenul este ocupat in momentul de fata de o anexa agricola.

Categoria de folosinta a terenului studiat este de arabil extravilan.

#### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se incadreaza amplasamentul studiat este situata in partea de vest a UAT Harau, unde s-a dezvoltat o zona cu functiunea de locuire si aleator - servicii.

Zona nu este dezvoltata omogen nici din punct de vedere al suprafetelor loturilor, nici al regimului de inaltime, aliniamentelor sau nivelului rezidential.

Astfel, in aceasta zona se gasesc : locuinte minimale, anexe ; locuire de tip semiurban si rural, regim de inaltime parter pana la S+P+1.

O alta functiune prezenta in zona este cea de servicii : pensiuni, magazine alimentare, teren de sport etc.

Nici din punct de vedere al suprafetelor loturilor zona nu este omogena, aici gasindu-se atat loturi minimale cat si loturi cu suprafete foarte generoase.

#### 2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata, desi este apropiata de zona deja mobilata urbanistic, prezinta inca potential prin divizarea loturilor foarte mari.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul com. Harau, sat Barsau, FN, in zona vestica a comunei, la limita UAT Harau cu UAT Soimus, pe un drum de exploatare ramificat din strada DJ 761.

### 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Zona studziata este situata in partea vestica a comunei Harau, insa in relatie apropiata cu UAT Soimus.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, zona studziata a fost recent echipata retea de energie electrica, dimensionata corespunzator dezvoltarii preconizate.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Terenul prezinta o suprafata plana, fara nici o declivitate.

Conditiiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic anexat.

Pe teren nu au existat constructii sau activitati generatoare de poluare a solului.

Terenul nu prezinta riscuri naturale.

Elementele dominante ale cadrului natural, pentru intreaga zona sunt gradinile - predominant arabil si fanete.

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul la teren este asigurat de pe DJ 761, pe un drum de exploatare neasfaltat - ce asigura in prezent accesul la parcela pe care urmeaza a fi construita pensiunea agroturistica.

Principalul aspect critic privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere este faptul ca drumul nu este asfaltat si nu corespunde normelor in vigoare.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principala caracteristica a functiunilor din zona este locuirea de tip rural cu locuinte individuale, alaturi de activitati agricole fiind vorba de terenuri exploatare agricol.

Relationarea intre functiuni – este necesara relationarea functiunilor de locuire cu cele de servicii .

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este specific unui cartier rezidential – respectiv cu POT  $\leq$  30% in general.

Datorita locuirii de tip semiurbane, spatiile verzi sunt asigurate de gradini si de amenajari peisagistice, pe alocuri.

Nu exista riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

### 2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

- **apa potabila:** puturi forate ;
  - **canalizare menajera:** fose septice ;
  - **energie electrica:** pe drumul de exploatare exista o retea de distributie energie electrica aeriana de joasa tensiune, precum si in apropierea terenului, pe lotul vecin;
  - **gaze naturale:** nu exista retea in aceasta zona.
- Pe amplasament exista la ora actuala un bransament la energia electrica.

### 2.6.2. Principale disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate este lipsa retelelor de utilitati pe teren .

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### 2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este definita in zona de amenajarile din curtile locuintelor care sunt mai mult sau mai putin elaborate, prezente pe drumul de exploatare, precum si pe celelalte strazi alea zonei studiate.

### 2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

### 2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

#### 2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

#### 2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

### 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare asigura o dezvoltare controlata in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

#### **Punctul de vedere al elaboratorului:**

- initiativa realizarii obiectivelor de investitii solicitate de beneficiari se incadreaza in tendinta de dezvoltare a zonei ca zona de locuit si nu numai.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente, din Avizul de Oportunitate si din documentatiile urbanistice aprobate in zona, se pot extrage urmatoarele:

Obiectivul propus se poate realiza cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Nu este cazul.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată are caracter rural cu cadru natural parțial controlat.

Pe teren, în zona dorită a fi construită, nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație nu se intervine în organizarea circulației principale dar se propune ca este necesară amenajarea corespunzătoare și modernizarea drumului de acces la parcelă precum și prevederea unor parcaje dimensionate în concordanță cu capacitățile prevăzute.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principală a lotului studiat va fi : **zona agroturism.**

Funcțiunile complementare propuse vor fi spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Poziționarea construcției propuse va genera un aliniment întrucât proprietățile învecinate nu sunt mobilate cu construcții fiind terenuri extravilane libere de construcții.

Regimul de înălțime al clădirii propuse este de P+E+M.

#### Indicatorii propusi pentru terenul studiat :

Suprafața teren : St = 2287,15 mp ;  
Suprafața construită : Sc = 177,63 mp ;  
Suprafața construită desfășurată : Scd = 503,76 mp ;

**POT = 30,00 %**

**CUT = 0,7**

#### Bilant teritorial pentru terenul studiat:

Funcțiuni	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	(%)	Suprafața (mp)	(%)
Construcții	112,00	4,89	177,63	7,76
Carosabil	-	-	-	-
Pietonal/Semicarosabil	57,70	2,52	187,06	8,17
Spații verzi plantate	2117,45	92,59	1922,46	84,07
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>2287,15</b>	<b>100</b>	<b>2287,15</b>	<b>100</b>

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pe terenul studiat se propune realizarea unui put forat.

### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice

Se propune realizarea unui bazin etans vidanjabil pe lotul studiat.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, pietonale si din sistemul de colectare al invelitorilor vor fi preluate de rigole.

### 3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va realiza din racordul municipalitatii.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane pana la tabloul electric general pozitionat pe fatada constructiei propuse.

Aleile carosabile si pietonale din incinta vor fi prevazute cu iluminat exterior.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

### 3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Zona nu este echipata cu rețele de telecomunicatii.

### 3.6.5. Alimentarea cu gaz

Nu este cazul.

### 3.6.6. Instalatii termice

Nu este cazul.



### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:
- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversari sau alte tipuri de poluare;
  - prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
  - epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, obiectivele se vor racorda la la retea de canalizare;
  - depozitarea controlata a deeurilor - deeurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
  - recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
  - nu este cazul;
  - organizarea sistemelor de spatii verzi - pe amplasamentul propus se vor amenaja plantatii de pomi fructiferi si plantatii decorative.
  - protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
  - nu este cazul;
  - refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - vegetatia necontrolata, dezvoltata in mod haotic in prezent pe amplasament, va fi inlocuita de amenajari de tip urban;
  - valorificarea potentialului turistic si balnear - nu este cazul;
  - eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore - nu face obiectul prezentei documentatii.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### Listarea obiectivelor de utilitate publica

#### **Constructie cu functiunea de pensiune agroturistica.**

- suprafata construita desfasurata propusa totala este de 503,76 mp.

#### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

In zona obiectivului studiat au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- terenuri din domeniul public al comunei – drumul de exploatare ;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

## 4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii **Planului Urbanistic Zonal**:

**Construire pensiune agroturistica.**

**-inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile PUG**

**-categoriile principale de interventie care sa sustina programul de dezvoltare**

Investitiile propuse vor genera modernizarea si restructurarea urbanistica a zonei.

**-prioritati de interventie**

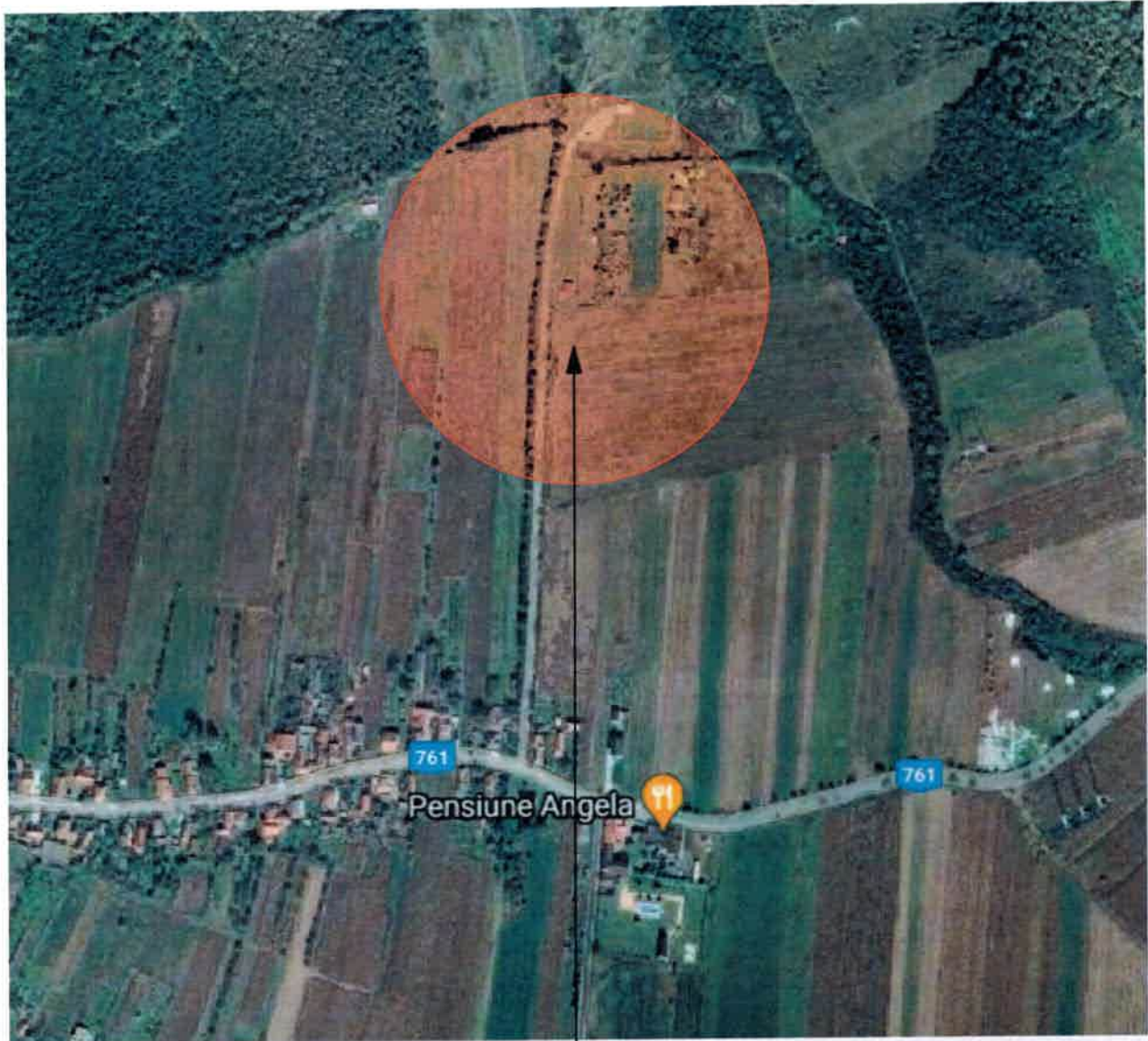
- Prioritatile de interventie propuse prin prezenta documentatie sunt :
- generarea unei zone cu caracter urban prin dezvoltarea unei zone de agroturism;
  - modernizarea drumului de acces ;
  - extinderea retelelor de utilitati.

**Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:**

Prin realizarea obiectivului propus se va continua dezvoltarea de tip rural a zonei si va genera modernizarea infrastructurii rutiere si a retelelor utilitare.

**Intocmit,  
Arh. POP Oliviu**





AMPLASAMENT STUDIAT



Coordonator					
	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza . Nr. / Data	
<b>BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU MARIUS S.R.L. C.U.I. 30124257 J20/912/2015</b>			Denumire proiect <b>PENSIUNE AGROTURISTICA Com. Hărău, sat Bârsău, nr. FN,jud. Hd.</b>		Nr. proi 341 / 20
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Beneficiar	
Sef proiect	arh. Pop Oliviu		--	<b>MELNIC Doina-Elena MELNIC Teodor-Constantin.</b>	
Proiectat	arh. Pop Oliviu		Data	Denumire plansa	
Proiectat	arh. Cîndea Petru		12.2021	<b>INCADRARE IN LOCALITATE</b>	
					Faza P.U.Z
					Plansa U-01